

## **HOTĂRÂREA nr. 112** **din 28.03.2019**

*privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații aflate în proprietatea publică a municipiului Galați și administrarea Teatrului Național de Operă și Operetă "Nae Leonard" Galați*

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 128/21.03.2019*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 28.03.2019;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 17506/21.03.2019, a inițiatorului – Primarul municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu;*

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 17508/21.03.2019, al Direcției Relații Publice și Managementul Documentelor și al Direcției Financiar Contabilitate;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului;*

*Având în vedere raportul comisiei pentru activități științifice, învățământ, sănătate, culte, cultură, tineret, asistență socială, sport și agrement;*

*Văzând solicitările nr. 853/15.02.2019 și nr. 1429/19.03.2019, ale Teatrului Național de Operă și Operetă "Nae Leonard", înregistrate la Registratura Generală a Municipiului Galați sub nr. 14371/19.02.2019, respectiv nr. 25037/19.03.2019;*

*Având în vedere dispozițiile art. 14, 15, 16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 2, alin. (23) din Legea nr. 61/1991 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire social, a ordinii și liniștii publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 762/19.12.2017 privind stabilirea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință și pentru terenuri, aflate în proprietatea municipiului Galați;*

*Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c" și lit. "d", alin. (5) lit. "a", alin. (6), lit. "a", pct. 4 și ale art. 123, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

În temeiul art. 45, alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1 – (1)** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a două spații, în suprafață de 9 mp, respectiv 1 mp, aflate în proprietatea publică a municipiului Galați și administrarea Teatrului Național de Operă și Operetă “Nae Leonard”, situate pe Mihai Bravu, nr. 50, pentru comercializarea de băuturi nealcoolice, băuturi slab alcoolice și produse alimentare;

(2) Spațiile sunt identificate în anexa 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2 –** Tariful minim pentru închiriere este stabilit conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 762/19.12.2017, indexat cu indicele prețurilor de consum la data organizării licitației.

**Art. 3 –** Se aprobă contractul de închiriere prevăzut în anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Contractul de închiriere se va încheia pe perioade mai mici sau egale cu un an, cu posibilitatea de prelungire până la 1 an, prin încheierea de acte adiționale.

**Art. 4 -** Teatrul Național de Operă și Operetă “Nae Leonard” va încasa o cotă-parte de 50% din chiria încasată, diferența de 50% făcându-se venit la bugetul local al municipiului Galați.

**Art. 5 –** Directorul Teatrului Național de Operă și Operetă “Nae Leonard” se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art. 6 –** Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

*Președinte de ședință,*

*Contrasemnează,  
Secretarul Municipiului Galați,*

**CONTRACTUL DE INCHIRIERE**

Nr...../.....

*Intre*

*Teatrul.....*

*cu sediul social in .....*

*cod fiscal.....avand contul bancar nr.....deschis la*

*.....reprezentata prin ..... prin*

*Director.....identificat cu CI/BI seria.....Nr.....eliberat de Politia*

*..... desemnata mai departe "LOCATORUL"*

*si*

*.....cu sediul social in .....*

*Inmatriculata la Registrul Comertului sub nr.....cod fiscal.....*

*Avand contul bancar nr.....deschis la .....*

*Reprezentata prin .....*

*Actionand in calitate de..... identificat cu CI/BI seria.....Nr.....eliberat*

*de Politia .....domiciliat in .....*

*desemnata mai departe "LOCATARUL"*

*Au convenit la incheierea prezentului contract in urmatoarele conditii:*

**Art.1. Obiectul contractului**

*a Locatorul inchiriaza, iar locatarul ia in chirie spatiul situat in .....*

*in cadrul.....format din .....in suprafata de .....mp., denumit in continuare "SPATIU INCHIRIAT", identificat prin schita atasata ce se constituie anexa nr.1 la prezentul contract*

*b. Destinatia spatiului inchiriat este de desfasurare a unei activitati de*

**Art.2. Durata inchirierii**

*a. Contractul de inchiriere este consimtit si acceptat pe o durata de .....luni, incepand din .....*

*b. b Contractul de inchiriere poate fi reinnoit prin Act aditional semnat de ambele parti, cu revizuirea anuala, dar nu mai mult de patru ani de la data semnarii prezentului contract.*

*c. Intentia de reinnoire a contractul de inchiriere se va notifica in scris cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea duratei de inchiriere.*

**Art.3 Obligatiile partilor**

**3.1. Obligatiile LOCATARULUI**

*• Sa preia spatiul inchiriat pana cel tarziu la data de ..... pentru efectuarea amenajarilor necesare in baza unui proces verbal de predare - primire.*

*• Sa foloseasca in liniște spatiul inchiriat, potrivit destinației prevăzute în contract. Locatarul va avea obligația de a comunica locatorului lista exacta a persoanelor ce vor lucra in spatiul inchiriat și va trebui să comunice imediat locatorului orice modificare intervenită in această listă.*

*• Sa nu efectueze niciun fel de modificări, amenajări sau construcții, în spațiul inchiriat fără acordul scris al Consiliului Local al Municipiului Galati.*

- *In cazul în care spațiul trebuie amenajat se va respecta Legea 50/1991, iar amenajările vor fi realizate cu respectarea tuturor normelor și prescripțiilor tehnice și juridice legale.*
- *Obținerea tuturor avizelor și/sau autorizațiilor necesare construcțiilor provizorii demontabile revine în totalitate locatarului și se va face pe cheltuielile acestuia, ulterior încheierii contractului, fără să diminueze în niciun fel obligațiile de plată stabilite în contract.*
- *Să informeze imediat pe locator asupra oricaror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.*
- *Să respecte programul de funcționare, Normele PSI, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat, condițiile de acces ce fac parte din Regulamentul de Organizare și Funcționare al..... în care se află spațiul închiriat.*
- *Locatarul este obligat să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții și reparații strict necesare bunei funcționări a .....*
- *Locatarul este obligat să permită desfășurarea în bune condiții a activității teatrului fără a perturba această activitate și să permită instituției de cultură sau Municipiului Galați ori de câte ori solicită, desfășurarea de manifestări educaționale, artistice sau alte manifestări cu caracter cultural organizate de acestea.*
- *Locatarul este obligat să mențină curățenia și întreținerea și să efectueze reparațiile curente necesare în spațiul închiriat.*
- *Locatarul se obligă să nu afecteze și să nu blocheze în niciun fel prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul.....în care se află spațiul închiriat.*
- *Locatarul se obligă să nu schimbe destinația spațiului închiriat.*
- *Locatarul are obligația de a respecta normele în vigoare privind protecția mediului și să asigure curățenia în incintă și după caz în spațiul exterior delimitat de administrația teatrului.*
- *Locatarul este obligat să monteze o pubelă de gunoi, separat de teatru, care să deservească exclusiv, spațiul închiriat.*
- *Locatarul se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare ținându-se cont de uzura normală.*
- *În situația investițiilor edificate de către locatar ce vizează spațiile închiriate din incinta teatrului propuse a fi închiriate, acesta este obligat să predea Municipiului Galați investiția cu titlu gratuit, liberă de sarcini, însoțită de documentația de carte tehnică, la încetarea contractului.*
- *Plata utilităților (apă, gaz, curent electric, canal, etc) se face prin contorizarea consumului, caz în care costurile contorizării respective cad în sarcina locatarului.*
- *În situația în care nu este posibilă contorizarea separată a spațiului închiriat, inclusiv pentru spațiile comune, fiecare locator își va stabili o procedură de calcul a costurilor cu utilitățile și o va aplica ca atare, cu facturarea acestor costuri pentru fiecare locatar. Procedura respectivă devine anexă și parte a contractului de închiriere. Locatarul va achita în timp util facturile emise de teatru reprezentând contravaloarea utilităților, inclusiv pentru spațiile comune.*
- *Dacă imobilul este închiriat către mai mulți locatari, fiecare dintre aceștia vor plăti cota parte din utilități (încălzire, apă, iluminat,etc.), inclusiv pentru spațiile comune.*

- Nu se admite debransarea de la utilități.

### **3.2.Obligatiile LOCATORULUI**

Locatarul se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiul închiriat, pentru efectuarea amenajărilor, conform unui proces verbal de predare – primire, semnat de ambele părți, cel târziu la data de .....

#### **Art.4. Cedarea și subînchirierea**

Locatarul nu-și va putea ceda dreptul rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără consimțământul expres și în scris al locatarului.

#### **Art.5. Răspunderea contractuală**

- Locatarul nu se va adresa Locatarului și nici nu îi va reclama acestuia orice tulburare de folosință provenind de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cadea în sarcina sa.
- Locatarul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.
- Locatarul va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a unor construcții provizorii sau altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau prejudicii Locatarului.
- Activitatea Locatarului trebuie să fie în conformitate cu obiectul sau de activitate și cu respectarea tuturor normativelor incidente și a obiectului de activitate impus de Locatar.
- Locatarul este obligat să demareze activitatea pentru care i-a fost atribuit spațiul numai după obținerea tuturor avizelor și/sau autorizațiilor necesare derulării activității pentru care i-a fost închiriat spațiul și după obținerea avizelor și/sau autorizațiilor necesare eventualelor construcții provizorii.
- Obținerea tuturor avizelor necesare funcționării și desfășurării activității stabilite de locatar în spațiul respectiv cad în sarcina locatarului. Costul acestor avize nu poate fi sub nicio formă imputat locatarului.
- Locatarul este obligat să respecte Normele de protecția mediului și să asigure curatenia în incintă și după caz în spațiul exterior delimitat de administrația unității de învățământ.
- Locatarul nu răspunde de buna funcționare a aparaturii amplasate în spațiile închiriate și nici de eventualele stricăciuni care apar din cauze ce nu pot fi imputate Locatarului.
- Paza aparaturii și a obiectelor amplasate în spațiile atribuite revine în totalitate locatarului.

#### **Art. 6. Modalități de plată**

Prezentul contract este consimțit și acceptat în schimbul plății unei chirii lunare de ....., pe care Locatarul se obligă să o plătească Locatarului în data de ..... a fiecărei luni ;

##### **6.1. Chiria**

- Chiria datorată pentru prima lună se va plăti în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere;
- Data intrării în vigoare a prezentului contract de închiriere este .....
- Plata chiriei pentru următoarele luni se va efectua lunar, în avans, în primele 5 (cinci) zile lucrătoare ale fiecărei luni pentru care este datorată. "Zi lucrătoare" înseamnă o zi (oricare în afară de sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale) în care băncile efectuează operațiuni pentru activitățile curente.
- Pentru buna executare a prezentului contract, Locatarul va depune în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere o scrisoare de garanție bancară egală cu valoarea egală a două chirii lunare.
- Scrisoarea de garanție va fi reținută de către Locatar cu titlu de daune interese în cazul în care contractul se reziliază din vina Locatarului.

- f. Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emise de Locator, pe care locatarul se obligă să o ridice de la sediul Locatorului. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura la data la care plata chiriei devine scadentă, factura îi va fi opozabilă chiar dacă Locatorul nu i-o va comunica sau dacă Locatarul nu o va ridica după data scadenței.
- g. Plățile vor fi efectuate prin transfer bancar în contul indicat pe factură, sau numerar la casieria Locatorului.

#### 6.2. Alte cheltuieli

a. "Cheltuielile locative" înseamnă toate cheltuielile pentru utilități, ce urmează a fi plătite de Locatar;

b. In situatia în care nu este posibila contorizarea separată a spațiului închiriat, inclusiv pentru spațiile comune, fiecare locator își va stabili o procedură de calcul a costurilor cu utilitățile și o va aplica ca atare, cu facturarea acestor costuri pentru fiecare locatar. Procedura respectiva devine anexă si parte a contractului de inchiriere. Locatarul va achita în timp util facturile emise de unitatea de invatamant reprezentand contravaloarea utilitatilor, inclusiv pentru spatiile comune;

c. Orice alte cheltuieli legate de contorizare, obținerea de avize și/ sau autorizații cad în sarcina locatarului;

d. Fiecare locatar va plăti anual, în nume propriu, taxele și impozitele locale aferente spațiului închiriat:

#### 6.3. Penalități

a. Orice sumă neplătită de Locatar exact la termenul ei contractual, va fi drept purtătoare de o penalitate de 1% pe zi de întârziere. Aceste penalități vor fi datorate și calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite fără necesitatea vreunei somații suplimentare;

b. În cazul neefectuării plăților stabilite în contract în termen de 5 zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul are dreptul:

- Să rezilieze contractul;
- Să întrerupă furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat;
- Să restricționeze accesul oricărei persoane, inclusiv al Locatarului, în spațiul închiriat și să rețină bunurile aparținând Locatarului (marfă, mobilier, amenajările făcute în spațiul de vânzare) până la achitarea de către acesta a debitului. Dacă Locatarul nu-și achită debitul în termen de 20 de zile lucrătoare de la data scadenței, Locatorul își va îndeștula creanța prin vânzarea bunurilor reținute până la concurența cu suma restantă;

c. În cazul în care, din vina sau la solicitarea Locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, Locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 2 (două) luni.

#### Art. 7. Asigurări

- a. Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații, marfă, etc.) existente în spațiul închiriat.
- b. Locatarul va trebui să-și asume propria răspundere civilă față de terți pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.
- c. Locatarul se obligă să subscrie asigurările cerute mai sus la companii de asigurări cunoscute și reputabile și să dovedească aceasta la prima cerere a Locatorului .

#### Art. 8. Încetarea contractului

Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a. La expirarea termenului contractual, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia prin act adițional.

b. Prin reziliere:

- prin acordul scris al ambelor părți;
- ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale esențiale de către Locatar (plățile către Locator prevăzute în prezentul contract, afectarea structurii de rezistență, schimbarea destinației spațiului închiriat, clauze de

subînchiriere). În acest caz, Locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului Pact Comisoriu de Gradul IV, fără intervenția justiției;

- ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale;
- pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuițat conform destinației;
- în caz de forță majoră așa cum este definită de legea română;

c. Locatarul se obligă ca la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăruia dintre cazurile prevăzute la articolul 8.b să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în 48 ore de la data încetării prezentului contract.

d. În cazul în care nu se respectă termenul de predare, Locatarul este de acord ca Locatorul să procedeze singur la inventarierea mărfurilor existente în spațiul închiriat și să le depoziteze pe cheltuiala Locatarului în condițiile prevăzute de legea română;

e. Pentru depozitare, Locatorul va percepe speze și cheltuieli de transport. Marfa și celelalte bunuri nu se vor elibera Locatarului decât după plata sumelor datorate, Locatorul beneficiind de dreptul de retenție prevăzut de legea română.

f. În situația în care valoarea datoriilor, a spezelor și a celorlalte cheltuieli de depozitare depășesc valoarea mărfurilor în cauză, acestea devin proprietatea Locatorului;

g. De asemenea, dacă Locatarul decăzut din toate drepturile de ocupare nu eliberează spațiul închiriat sau dacă opune rezistență unui ordin de evacuare sau obține o prelungire a termenului limită de predare, va trebui să achite pe zi de întârziere, o despăgubire egală cu de două ori chiria zilnică, aceasta până la părăsirea spațiului închiriat. În acest caz, Locatorul poate să întrerupă furnizarea de utilități și servicii pentru spațiul ocupat abuziv.

### **Art .9. Litigii**

În caz de diferend între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 (treizeci) de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul Locatorului.

**Art. 10.** Acest contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român.

a. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

### **Art.11. Alte Clauze**

a. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt atașate clădirii vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie (indemnizație), în proprietatea Locatorului.

b. Locatorul sau reprezentantul său vor putea , cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea, din când în când a spațiului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

c. Orică act adițional la acest contract de închiriere va fi semnat de ambele părți, în caz contrar acesta va fi nul și neavenit.

d. Locatorul este de acord ca Locatarul să-și înregistreze un punct de lucru la adresa spațiului închiriat.

e. De asemenea Locatarul înțelege că liniștita folosință a spațiului închiriat nu poate fi asigurată în totalitate de către Locator pe perioada lucrărilor de construcții interioare și exterioare.

f. Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, la adresele indicate la preambulul contractului.

*Prezentul contract a fost întocmit și semnat în data de \_\_\_\_\_ în 3 exemplare, fiecare cu \_\_\_\_\_ pagini, unul pentru locatar și 2 pentru locator.*

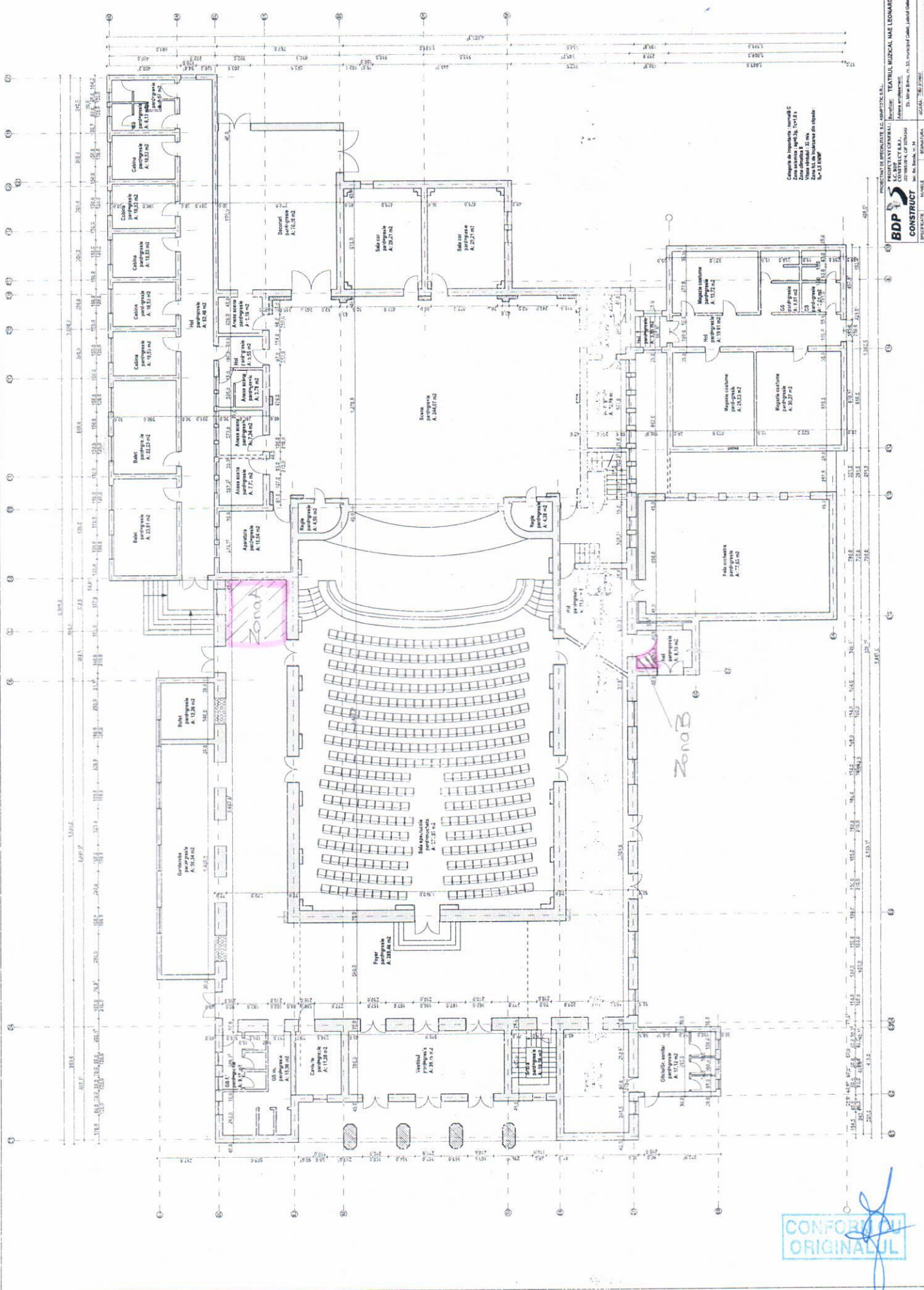
*Un exemplar din prezentul contract se depune în original la Primăria Municipiului Galați.*

*Pentru LOCATOR*

*Pentru LOCATAR*

Președinte de ședință,





CONFORMATIUN ORIGINALUL

Complet de executie: noua C  
Zona acustica: 100dB, 10/100 s  
Viteza vântului: 30 km/h  
Clasa de incalzire: 100  
Clasa de umiditate: 100

PROIECTANT DE EXECUTIE: S.C. ARHITECTURA S.R.L.	PROIECTANT GENERAL: BUREOU TEATRUL MUZICAL ALE LEONARD	PROIECT nr.: 1000051015
PROIECTANT GENERAL: BUREOU TEATRUL MUZICAL ALE LEONARD	DR. MR. INGINER: DR. INGINERUL GENERAL LEONARD COMAN	PLAN: D.A.L.L.
INGINER: MR. INGINERUL GENERAL LEONARD COMAN	DATA: 2015	PLAN: PLAN DE EXECUTIE
PROIECTANT GENERAL: BUREOU TEATRUL MUZICAL ALE LEONARD	DATA: 2015	PLAN: PLAN DE EXECUTIE
PROIECTANT GENERAL: BUREOU TEATRUL MUZICAL ALE LEONARD	DATA: 2015	PLAN: PLAN DE EXECUTIE